



# Garagen- und Stellplatzsatzung

## ÜBER

### DIE HERSTELLUNG, ANZAHL UND ABLÖSE VON STELLPLÄTZEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND FAHR- RÄDER DES MARKTES PLEINFELD

vom 22.09.2025

NEUFASSUNG	22.09.2025

## Anlage 1

### INHALTSVERZEICHNIS

Präambel: .....	3
§ 1 Rechtsgrundlage und Geltungsbereich .....	3
§ 2 Anwendungsbereich.....	3
§ 3 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen .....	4
§ 4 Zufahrt zu Grundstücken.....	4
§ 5 Herstellung und Ablöse der Stellplätze.....	4
§ 6 Anforderungen an die Herstellung.....	6
§ 7 Dachbegrünung von Garagen und Stellplatzüberdachungen .....	6
§ 8 Abweichungen .....	6
§ 9 Schlussbestimmungen .....	7
Anlage 1: Zahl der notwendigen Stellplätze .....	8
Anlage 2: Beispielberechnung Ablösebetrag.....	11

# **Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pleinfeld**

## **Präambel:**

Der Markt Pleinfeld erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der ab 01.10.2025 geltenden Fassung in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen.

Ziel dieser Satzung ist es, die geordnete städtebauliche Entwicklung und eine ausgewogene Mobilitätsinfrastruktur im Gemeindegebiet sicherzustellen. Hierbei sollen die Belange von Anwohnern, Gewerbetreibenden, Vereinen und Besuchern gleichermaßen berücksichtigt werden.

Die Regelungen dienen insbesondere dazu,

den Bedarf an Stellplätzen bedarfsgerecht zu decken,

die Funktionsfähigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrs zu gewährleisten,

durch Begrünung und wasserdurchlässige Oberflächen ökologische und klimatische Verbesserungen zu fördern sowie

Flexibilität durch die Möglichkeit von Ablösebeträgen zu schaffen, um örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und gleichzeitig eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung zu unterstützen.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die bisherige Stellplatzsatzung des Marktes Pleinfeld aufgehoben.

## **§ 1 Rechtsgrundlage und Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung ergeht auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der ab 01.10.2025 geltenden Fassung i. V. m. Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).
- (2) Neben bauordnungsrechtlichen Regelungen finden die straßenverkehrsrechtlichen Regelungen gemäß der Straßenverkehrsordnung (StVO) und des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) Anwendung. Ferner wird sich an den Regelungen des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes (KAnG), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) orientiert.
- (3) Sie gilt für das gesamte Gebiet des Marktes Pleinfeld einschließlich aller Ortsteile.

## **§ 2 Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Pleinfeld und sämtlicher Ortsteile. Ausgenommen sind Nutzungsänderungen, die ausschließlich zu Wohnzwecken erfolgen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4, zweiter Halbsatz BayBO).
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen, städtebaulichen Verträgen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

### § 3 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten **Anlage 1**. Als Grundlage dient die Anlage aus der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November in der jeweils gültigen Fassung (GaStellV) und wurde unter Nr. 1, 1.1 um die Reduzierung der Stellplätze auf „einen Stellplatz für Wohnungen <40 m<sup>2</sup>“ ergänzt. Im Falle einer Änderung der Anlage der GaStellV, ist die beigefügte Anlage 1 per Beschluss durch den MGR erneut anzupassen.
- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

### § 4 Zufahrt zu Grundstücken

- (1) Die Zufahrt darf eine Breite von höchstens 7,50 m nicht überschreiten
- (2) Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden.
- (3) Über die Genehmigung von Zufahrten entscheidet die Gemeinde im Rahmen des straßenrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach den Vorschriften des BayStrWG sowie der StVO.

### § 5 Herstellung und Ablöse der Stellplätze

(1) Grundsatz:

Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

(2) Wechselnutzung:

Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

(3) Ablösepflicht:

Kann die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze nach der BayGaStellV auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten erfüllt werden, kann der Bauherr mit Zustimmung der Gemeinde verpflichtet werden, anstelle der Herstellung einen Ablösebetrag zu entrichten.

(4) Bemessungskriterien:

Der Ablösebetrag bemisst sich nach den durchschnittlichen Kosten für die Herstellung eines Stellplatzes im Gemeindegebiet. Grundlage sind insbesondere:

- die festgesetzten Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB multipliziert mit der durchschnittlichen für einen Stellplatz erforderlichen Grundstücksfläche.
- die ortsüblichen Herstellkosten einschließlich Erschließung,
- die erforderlichen Nebenkosten (z. B. Planung, Abgaben, Verwaltung).

Die genaue Berechnungsmethode ist in Anlage 2 zu dieser Satzung dargestellt. Die Verwaltung setzt den Ablösebetrag im Einzelfall nach dieser Systematik fest. Die Werte für die Berechnung werden alle zwei Jahre durch den Marktgemeinderat überprüft und beschlossen.

(5) Zweckbindung:

Die Ablösebeträge sind zweckgebunden für Maßnahmen zur Herstellung oder Verbesserung öffentlicher Stellplätze sowie zur Förderung nachhaltiger Mobilität zu verwenden.

(6) Anspruchsausschluss:

Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.

(7) Ausnahmen:

Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

## **§ 6 Anforderungen an die Herstellung**

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November in der jeweils gültigen Fassung sowie die beigefügte Anlage 1.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.
- (3) Um eine eintönige Flächennutzung zu vermeiden, ist ab einer Anzahl von drei zusammenhängenden Stellplätzen sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken durch eine geeignete technische Maßnahme (z. B. wasserdurchlässige Beläge, Rigolen, Mulden oder vergleichbare Systeme) versickert oder gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.
- (4) Kann eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht erfolgen, ist dies im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In diesem Fall ist eine alternative Lösung (z. B. Retentionsanlage oder Regenrückhaltung) vorzusehen, die eine Überlastung des öffentlichen Kanalnetzes verhindert.
- (5) Weitergehende Anforderungen nach wasserrechtlichen Bestimmungen sowie gemeindlichen Satzungen, insbesondere der Entwässerungssatzung des Marktes Pleinfeld, bleiben unberührt.

## **§ 7 Dachbegrünung von Garagen und Stellplatzüberdachungen**

- (1) Bei Garagen sowie Stellplatzüberdachungen mit einer Dachfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> und einer Dachneigung bis 20° ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Die Dachbegrünung muss mindestens folgende Anforderungen erfüllen:
  - Vegetationsschicht mit einer Substratdicke von mindestens 6 cm,
  - Bepflanzung mit standortgerechten, pflegearmen Kräutern, Gräsern oder Sedum-Arten,
  - Sicherstellung der dauerhaften Pflege und Unterhaltung.
- (3) Anstelle einer Dachbegrünung ist die Installation einer Photovoltaik- oder Solarthermieanlage zulässig. In diesem Fall ist die verbleibende, nicht durch die Anlage bedeckte Dachfläche zu begrünen oder mit einem geeigneten wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- (4) Die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt, wenn im Einzelfall bau- oder brandschutztechnische Gründe entgegenstehen; dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- (5) Auf Antrag kann die Gemeinde von den Vorgaben absehen, wenn die Kosten im Verhältnis zur Gesamtbausumme unverhältnismäßig wären.

## **§ 8 Abweichungen**

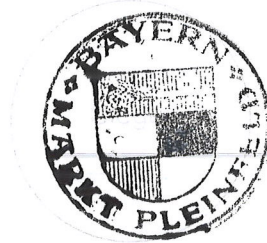
Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

## § 9 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 21.07.2022 außer Kraft.

Pleinfeld, 22.09.2025

**MARKT PLEINFELD**



gez.:

**Stefan Frühwald**

Erster Bürgermeister

## Anlage 1 – Anlehnung GaStellV: Ergänzung unter 1.1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in%
<b>1.</b>	<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, <i>bei Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup>: 1 Stellplatz</i> , bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	–
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
<b>2.</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NUF <sup>1</sup>	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
<b>3.</b>	<b>Verkaufsstätten</b>		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
<b>4.</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
<b>5.</b>	<b>Sportstätten</b>		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	–

## Anlage 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in%
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenflächen	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	–
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	–
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Sportfläche	–
<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> NUF1I, mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NUF1I, mindestens 3 Stellplätze	75
<b>8.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	–
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	–
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		

## Anlage 1

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in%
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m <sup>2</sup> NUF <sup>1</sup> oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> NUF <sup>1</sup> oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage <sup>2</sup>	–
<b>10.</b>	<b>Verschiedenes</b>		–
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

<sup>1</sup>> NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

<sup>2</sup>> Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

**ENDE Anlage 1**

---

## Anlage 2: Beispielberechnung Ablösebetrag

### 1. Berechnungsfaktoren:

- Durchschnittliche Stellplatzgröße: 15,0 m<sup>2</sup> (2,7 m × 5,60 m)
- Festgesetzter durchschnittlicher Bodenrichtwert (BRW) je m<sup>2</sup>:
  1. Zone: Pleinfeld / Ramsberg: 200,00 EUR/m<sup>2</sup>
  2. Zone: Übrige Ortsteile: 120,00 EUR/m<sup>2</sup>
- Herstellungskosten befestigte Fläche je m<sup>2</sup> (Baupreisindex 2025): 300,00 EUR/m<sup>2</sup>
- Nebenkosten (Planung, Verwaltung, technische Erschließung): 15 % der Gesamtkosten

### 2. Berechnungsformel:

**Ablösebetrag / Stellplatz**

=

[(Stellplatzgröße × Bodenrichtwert) + (Stellplatzgröße × Herstellungskosten)] × 1,15

### 3. Beispielrechnung:

#### a) Pleinfeld / Ramsberg

Stellplatzgröße	15,0 m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	15,0 × 200,00 €/m <sup>2</sup> = 3.000,00 €
Herstellungskosten	15,0 × 300,00 €/m <sup>2</sup> = 4.500,00 €
+ Nebenkosten (15 %)	1.125,00 €
Gesamt	8.625,00 € pro Stellplatz

#### b) Übrige Ortsteile

Stellplatzgröße	15,0 m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	15,0 × 120,00 €/m <sup>2</sup> = 1.800,00 €
Herstellungskosten	15,0 × 300,00 €/m <sup>2</sup> = 4.500,00 €
+ Nebenkosten (15 %)	945,00 €
Gesamt	7.245,00 € pro Stellplatz

Ende Anlage 2